

Выписка из Жилищного кодекса Российской Федерации

Переустройство жилого помещения представляет собой установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в технический паспорт жилого помещения.

Перепланировка жилого помещения представляет собой изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в технический паспорт жилого помещения.

Самовольными являются переустройство и (или) перепланировка жилого помещения, проведенные при отсутствии основания, предусмотренного частью 6 статьи 26 настоящего Кодекса, или с нарушением проекта переустройства и (или) перепланировки, представлявшегося в соответствии с пунктом 3 части 2 статьи 26 настоящего Кодекса.

Самовольно переустроившее и (или) перепланировавшее жилое помещение лицо несет предусмотренную законодательством ответственность.

Выписка из Постановления Правительства РФ №47 от 28 января 2006г. (МДС 13-21.2007)

6. Не допускаются к использованию в качестве жилых помещений помещения вспомогательного использования, а также помещения, входящие в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

24. Размещение над комнатами уборной, ванной (душевой) и кухни не допускается. Размещение уборной, ванной (душевой) в верхнем уровне над кухней допускается в квартирах, расположенных в 2 уровнях.

25. Комнаты и кухни в жилом помещении должны иметь непосредственное естественное освещение.

Естественного освещения могут не иметь другие помещения вспомогательного использования, предназначенные для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, а также помещения, входящие в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (коридоры, вестибюли, холлы и др.).

Что нельзя делать при перепланировке

- Согласно п. 9.22 СНиП 31 -01-2003 «Здания жилые многоквартирные», запрещено обустроить туалет и ванную над комнатами и кухнями нижерасположенной квартиры. Исключением являются только двухэтажные квартиры, на втором уровне которых можно расположить санузел так, чтобы он находился над кухней.

- В соответствии с тем же п.9.22 СНиП 31-03-2003, а также п. 3.8 СанПиН 1.2.2645-10, кухню не следует переносить так, чтобы она находилась под помещениями санузла и ванной квартиры этажом выше, за исключением, разумеется квартир на последних этажах.

- Кроме того, п. 24 ПП РФ № 47-ПП запрещает переносить кухню на площадь жилой комнаты, если под этой комнатой находится жилое помещение. Если же вы живете на первом этаже, то сделать это допускается (при условии что кухня с электроплитой - газифицированные кухни переносить и расширять нельзя).

- П. 5.7 СП 54.13330.2011 устанавливает, что в однокомнатных квартирах площадь комнаты не должна быть меньше 14м, а в двушках, трешках, и так далее, площадь общей комнаты - 16 кв.м, а спальни и кухни - 10 и 8 кв.м соответственно. Кухня-ниша (помещение с кухонным оборудованием но без обеденной зоны) в однушке может быть 5 кв. м.

-Перенос, расширение или объединение ванной и санузла возможно только при условии, что для этого используется площадь нежилых помещений (коридора, прихожей, кладовки). При этом, расширение "мокрых зон", к которым относятся ванная и санузел, должно обязательно сопровождаться укладкой гидроизоляции (СНиП 2.03.13-88 «Полы»).

-Свод правил "Полы. Технические требования и правила устройства, приемки, эксплуатации и ремонта" (дополняет СНиП 2.03.13-88 и СНиП 3.04.01-87) выдвигает еще одно условие к устройству полов в «мокрых зонах». В части п. 4.11 здесь говорится, что уровень пола в этих помещениях должен быть на 15-20 мм ниже, нежели в комнатах, или отделяться порожком.

- Пункт 3.9. СанПиН 2.1.2.2645-10 не допускает делать вход в санузел из кухни или комнаты, кроме входа из спальни в совмещённый санузел при наличии еще одного помещения, оборудованного унитазом, в которое можно войти из нежилой зоны. Пункт 4.13 МГСН 3.01-01В содержит аналогичный запрет.

- В соответствии с п. 10.6 СНиП 31-01-2003, при перепланировке запрещается перекрывать доступ к сантехническому оборудованию - вентилям, кранам, стоякам и пр.

- Твердотопливный камин следует располагать только на последних этажах многоквартирных жилых домов или на любом уровне двухэтажной квартиры на последнем этаже (п.8.7 СНиП 31-01-2003, п. 3.43 МГСН 3.01-01).

- В результате перепланировки жилые комнаты и кухня не могут оставаться без естественного освещения, которое должно обеспечиваться через проемы в наружных стенах, о чем сказано в п. 5.1 СанПиН 2.1.2.2645-10 "Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях".

Не допускается:

- Ухудшение условий эксплуатации дома и проживания граждан, в том числе затруднение доступа к инженерным коммуникациям, отключающим устройствам и другие мероприятия (работы), вызывающие ухудшения условий эксплуатации многоквартирного дома и проживания граждан.
- Переустройство помещений или смежных с ним помещений, при котором они могут быть отнесены в установленном порядке к категории непригодных для проживания.
- Нарушение прочности, устойчивости несущих конструкций здания, при котором может произойти их разрушение.
- Установление отключающих или регулирующих устройств на общедомовых (общеквартирных) инженерных сетях, если пользование ими может оказывать влияние на потребление ресурсов в смежных помещениях.
- Ликвидация, уменьшение сечения каналов естественной вентиляции.
- Увеличение нагрузки на несущие конструкции сверх допустимых по проекту (расчету по несущей способности, по деформациям) при устройстве стяжек в полах, замене перегородок из легких материалов на перегородки из тяжелых материалов, размещении дополнительного оборудования в помещениях квартир.
- Перенос радиаторов отопления, подключенных к общедомовой системе горячего водоснабжения и (или) центрального отопления на лоджии, балконы и веранды.
- Устройство полов с подогревом от общедомовых систем горячего водоснабжения и (или) отопления.
- Нарушение требований строительных, санитарно-гигиенических, эксплуатационных норм и правил пожарной безопасности для многоквартирных домов.
- Устройство проемов, вырубка ниш, пробивка отверстий в стенах-пилонах, стенах-диафрагмах и колоннах (стойках, столбах), а также в местах расположения связей между сборными элементами.
- Устройство штраб в горизонтальных швах и под внутренними стеновыми панелями, а также в стеновых панелях и плитах перекрытий под размещение электропроводки, разводки трубопроводов (в многоквартирных домах типовых серий).
- Переустройство и (или) перепланировка чердака, технического этажа, относящихся к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме.
- Проведение работ, затрагивающих внешний облик многоквартирных домов и жилых домов, в том числе устройство мансардных окон, а также изменения габаритов жилых помещений.

Ответы на часто возникающие вопросы по перепланировке жилых и нежилых помещений

1. Что считается переустройством, перепланировкой?

Переустройство жилого помещения представляет собой установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в технический паспорт жилого помещения.

Перепланировка жилого помещения представляет собой изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в технический паспорт жилого помещения.

Статья 25 Жилищного кодекса Российской Федерации.

2. Нужно ли узаконивать стену из гипсокартона, если не были затронуты несущие стены?

Так как установка новой стены (в том числе из гипсокартона) влечет изменение конфигурации жилого помещения, собственнику жилого помещения в многоквартирном доме необходимо обратиться в орган, осуществляющий согласование, по месту нахождения перепланируемого жилого помещения непосредственно либо через многофункциональный центр в соответствии с заключенным ими в установленном Правительством Российской Федерации порядке соглашением о взаимодействии.

Статья 26 Жилищного кодекса Российской Федерации.

3. Кто должен согласовывать переустройство и (или) перепланировку квартиры?

Согласование переустройства и (или) перепланировки жилых помещений относится к полномочиям органов местного самоуправления.

Пункт 7 части 1 статьи 14 Жилищного кодекса Российской Федерации.

4. Какие документы необходимо подать для согласования переустройства и (или) перепланировки квартиры?

Для проведения переустройства и (или) перепланировки жилого помещения собственник данного помещения или уполномоченное им лицо (далее – заявитель) в орган, осуществляющий согласование, по месту нахождения переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения непосредственно либо через многофункциональный центр в соответствии с заключенным ими в установленном Правительством Российской Федерации порядке соглашением о взаимодействии представляет:

- заявление о переустройстве и (или) перепланировке по форме, утвержденной уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти;
- правоустанавливающие документы на переустраиваемое и (или) перепланируемое жилое помещение (подлинники или засвидетельствованные в нотариальном порядке копии);
- подготовленный и оформленный в установленном порядке проект переустройства и (или) перепланировки переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения;
- технический паспорт переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения;
- согласие в письменной форме всех членов семьи нанимателя (в том числе временно отсутствующих членов семьи нанимателя), занимающих переустраиваемое и (или) перепланируемое жилое помещение на основании договора социального найма (в случае, если заявителем является уполномоченный наймодателем на представление предусмотренных настоящим пунктом документов наниматель переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения по договору социального найма).

Статья 26 Жилищного кодекса Российской Федерации, Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

5. В какие сроки местные власти должны принять решение о согласовании переустройства и (или) перепланировки или отказе?

Орган, осуществляющий согласование, не позднее чем через три рабочих дня со дня принятия решения о согласовании выдает или направляет по адресу, указанному в заявлении, либо через многофункциональный центр заявителю документ, подтверждающий принятие такого решения. Форма и содержание указанного документа устанавливаются уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти. В случае представления заявления о переустройстве и (или) перепланировке через многофункциональный центр документ, подтверждающий принятие решения, направляется в многофункциональный центр, если иной способ его получения не указан заявителем.

Часть 5 статьи 26 Жилищного кодекса Российской Федерации.

6. Кого надо уведомить о завершении перепланировки?

Завершение переустройства и (или) перепланировки жилого помещения подтверждается актом приемочной комиссии.

Акт приемочной комиссии должен быть направлен органом, осуществляющим согласование, в орган или организацию, осуществляющие государственный учет объектов недвижимого имущества в соответствии с Федеральным законом «О государственном кадастре недвижимости».

Статья 28 Жилищного кодекса Российской Федерации.

7. Что делать, если соседи делают незаконное переустройство и (или) перепланировку?

В случае если в соседнем помещении делают перепланировку, надо уточнить у собственников, имеется ли у них согласование органа местного самоуправления на производство работ по перепланировке, необходимое по Жилищному кодексу. В случае если у соседа такого согласования нет, то гражданин может написать обращение в управляющую организацию, а в случае ее бездействия — в Госжилинспекцию и копию направить в местную администрацию.

Статья 26 Жилищного кодекса Российской Федерации.

8. Какую ответственность несет собственник за самовольное переустройство и (или) перепланировку жилого помещения?

Самовольно переустроившее и (или) перепланировавшее жилое помещение лицо несет предусмотренную статьями 7.21, 7.22 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях ответственность

Собственник жилого помещения, которое было самовольно переустроено и (или) перепланировано, или наниматель такого жилого помещения по договору социального найма обязан привести такое жилое помещение в прежнее состояние в разумный срок и в порядке, которые установлены органом, осуществляющим согласование.

На основании решения суда жилое помещение может быть сохранено в переустроенном и (или) перепланированном состоянии, если этим не нарушаются права и законные интересы граждан либо это не создает угрозу их жизни или здоровью.

Если соответствующее жилое помещение не будет приведено в прежнее состояние в разумный срок и в порядке, которые установлены органом, осуществляющим согласование, суд по иску этого органа при условии непринятия решения суда о сохранении жилого помещения в переустроенном и (или) перепланированном состоянии, в случае если этим не нарушаются права и законные интересы граждан либо это не создает угрозу их жизни или здоровью, принимает решение:

- в отношении собственника о продаже с публичных торгов такого жилого помещения с выплатой собственнику вырученных от продажи такого жилого помещения средств за вычетом расходов на исполнение судебного решения с возложением на нового собственника такого жилого помещения обязанности по приведению его в прежнее состояние;

- в отношении нанимателя такого жилого помещения по договору социального найма о расторжении данного договора с возложением на собственника такого жилого помещения, являвшегося наймодателем по указанному договору, обязанности по приведению такого жилого помещения в прежнее состояние.

Орган, осуществляющий согласование, для нового собственника жилого помещения, которое не было приведено в прежнее состояние в разумный срок и в порядке, которые установлены органом, осуществляющим согласование, или для собственника такого жилого помещения, являвшегося наймодателем по расторгнутому в вышеуказанном порядке договору, устанавливает новый срок для приведения такого жилого помещения в прежнее состояние. Если такое жилое помещение не будет приведено в прежнее состояние в указанный срок и в порядке, ранее установленном органом, осуществляющим согласование, такое жилое помещение подлежит продаже с публичных торгов с выплатой собственнику вырученных от продажи такого жилого помещения средств за вычетом расходов на исполнение судебного решения с возложением на нового собственника такого жилого помещения обязанности по приведению его в прежнее состояние.

Статья 29 Жилищного кодекса Российской Федерации.

9. Какой порядок установки кондиционеров?

В соответствии с постановлением Госстроя Российской Федерации установка кондиционеров недопустима без соответствующего разрешения. Установка кондиционеров приравнивается к переустройству помещения. В связи с этим необходимо получить разрешение уполномоченного органа местного самоуправления.

Постановление Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда».